

el que prescinda en su calificación del de aquél que está a su cargo, único a tomar en consideración a tal fin conforme al artículo 27 de la Ordenanza del mismo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, revocando la decisión apelada y la calificación que mantuvo.

Madrid, 21 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil y Venta a Plazos de Zaragoza.

24118 *RESOLUCIÓN de 22 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, frente a la negativa del Registrador de bienes muebles de Navarra, don Joaquín Rodríguez Hernández, a tomar anotación preventiva de embargo de un vehículo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Blanca Tobajas Soler, Letrada de la Administración Pública de la Seguridad Social, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, frente a la negativa del Registrador de bienes muebles de Navarra, don Joaquín Rodríguez Hernández, a tomar anotación preventiva de embargo de un vehículo.

Hechos

I

El Jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 2 de Navarra de la Tesorería General de la Seguridad Social expidió el 4 de diciembre de 2001 mandamiento dirigido al Registrador de bienes muebles de dicha provincia para la que tomara anotación preventiva del embargo trabado sobre determinado vehículo, identificado tan sólo por su matrícula, en procedimiento seguido contra F. R. C.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro al que se dirigía, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de bienes muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: Dado que de la base de titularidades administrativas de la DGT, resulta la existencia de dos titulares del bien embargado, debe acreditarse que el embargo ha sido dirigido contra ambos (artículo 27 de la Orden de 19 de julio, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro). Pamplona, diecinueve de diciembre de dos mil uno.—El Registrador. Sigue la firma.

III

La Letrada de la Administración Pública de la Seguridad Social, en representación de la Tesorería general de la Seguridad Social, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que conforme a lo establecido en el párrafo 2.º del artículo 27 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, se considera que en este caso no se da el supuesto exacto, puesto que el vehículo objeto de embargo, pertenece al deudor junto con otra persona. Que se trata de un defecto subsanable del artículo 16 de la citada Ordenanza, y si bien debiera de haberse notificado la anotación al cotitular, no es motivo de denegación sino causa de subsanación porque en todo caso se dirigió contra el deudor que era uno de los titulares, entendiéndose que debería practicarse la anotación a nombre del deudor sobre la mitad indivisa del vehículo que le pertenece. Que en caso que el Registrador no dictara acuerdo modificando la calificación, que subsidiariamente permita la subsanación del defecto mediante la notificación al otro copropietario.

IV

El Registrador de bienes muebles de Navarra, vistos los artículos 27 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, el artículo 393 del Código Civil, la Sentencia de Tribunal Supremo de 8 de abril de 1988 y la Resolución de 28 de abril de 1999, decidió: 1. Mantener

íntegramente la calificación realizada; 2. Entender que para proceder a la subsanación pretendida en el escrito de interposición del recurso, con carácter previo debe acreditarse que tipo de comunidad existe entre los dueños del vehículo: a) Si se trata de una comunidad por cuotas, y hay dos titulares por mitad e iguales partes indivisas, es posible la anotación preventiva del embargo respecto a la mitad indivisa del vehículo que pertenece al titular embargado; b) Si ambos titulares los son de una comunidad por cuotas, pero en distinta proporción, solo cabrá la anotación preventiva respecto de la cuota que sea titular el embargado; c) Si los titulares los son de una comunidad conyugal, la anotación deberá practicarse en la forma establecida por el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, y d) Si se trata de otro régimen de comunidad sólo será posible la anotación preventiva del embargo sobre la totalidad del bien, con notificación al otro cotitular. Que se informa que el argumento de la Letrada de la Administración Pública de la Seguridad Social, sería adecuado si de la consulta de titularidades administrativas resultase que el deudor contra el que se deniega el procedimiento es titular de la mitad indivisa del vehículo que se pretende embargar y dicho requisito no es acreditado. Que tampoco hay base legal para entender que, a la vista de la documentación presentada, que cuando hay dos titulares de un bien, cada uno de ellos es dueño de una mitad indivisa. La presunción del artículo 393 del Código Civil, sólo funciona en defecto de pacto (Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de abril de 1988). Que la aplicación del principio de especialidad, cuando se trata de un supuesto de cotitularidad de un derecho real, exige que se exprese en el asiento, de forma precisa la concreta cuota correspondiente a cada uno de ellos. (Resolución de 28 de abril de 1999.)

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.911 del Código Civil; 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 12.2 y 68 d) de la Ley de Hipoteca Mobiliaria de 16 de diciembre de 1954 y 39 de su Reglamento; disposición adicional segunda de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles de 13 de julio de 1998; disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, y artículos 5 y 27 de la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles aprobada por Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999.

1. La reciente entrada en funcionamiento del Registro de Bienes Muebles por integración en él de diversos registros ya existentes, con cometidos y competencias distintas a la par que sujetos a regímenes jurídicos también diferentes, integración que llevara a cabo la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, plantea una serie de problemas que solo una interpretación flexible de la varia normativa convergente sobre sus heterogéneas competencias permite ir solucionando, pues según el apartado 2.º de la citada disposición, dentro de cada una de las secciones integradas en el nuevo Registro se aplicará la normativa específica reguladora de los actos y derechos inscribibles que afecten a los bienes.

Con este planteamiento es evidente que al menos desde un punto de vista sustantivo, porque en lo referente a los aspectos formales la cuestión ya no es tan nítida, la hipoteca de vehículos automóviles seguirá rigiéndose por la Ley de 16 de diciembre de 1954, en tanto que una venta a plazos o un arrendamiento financiero de los mismos vehículos estará sujeta al régimen de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

2. Ahora bien, el embargo de los mismos vehículos, o más en concreto su anotación registral, resulta que aparece regulado en el artículo 68 d) de la Ley de Hipoteca Mobiliaria, regulación ciertamente parca que desarrollan los artículos 13, 34 a 39, 41 y 46 de su Reglamento, y, simultáneamente, en la disposición adicional segunda de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles y en los artículos 5 y 27 de la Ordenanza de su Registro, aprobada por Orden Ministerial de 19 de julio de 1999, en regulación tampoco prolija pero divergente de la anterior.

En efecto, para la primera son anotables en el Registro [cfr. artículo 68 d)] los mandamientos judiciales de embargo y su cancelación sobre bienes susceptibles de gravamen hipotecario —y los automóviles lo son según el artículo 12.2.º de la misma Ley—, y para tal anotación no es precisa la previa inscripción o inmatriculación del bien embargado pudiendo la anotación abrir folio registral si aquél no figurase previamente hipotecado (artículo 39 del Reglamento), sin que se exija expresar cual sea el título de adquisición por parte del embargado ni el Registrador venga llamado a hacer averiguación alguna sobre el particular.

Por el contrario, para la segunda cabe también la anotación preventiva de los embargos de los bienes muebles identificables a que se refiere el artículo 1.2 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles, siempre que figuren previamente inscritos a favor del deudor (artículo 5.a) de la Orde-

nanza), anotación que se practicará en la hoja abierta al bien previamente inscrito (artículo 27 de la misma Ordenanza) o, caso de no estar inscritos, siempre y cuando el acreedor solicite del Juez, en el mismo procedimiento, que requiera al deudor la inscripción previa y el depósito o secuestro judicial del bien, bajo advertencia de que, en otro caso, dicha anotación abrirá folio en el Registro para asegurar la ejecución de la resolución judicial (disposición adicional segunda de la Ley 28/1998).

3. Por ninguna de tales alternativas ha optado el registrador, pues a falta de inscripción del dominio del bien en el Registro de Bienes Muebles ni toma anotación preventiva del embargo sin más, cual se lo permitiría la normativa sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, ni exige que por resolución judicial se acuerde que sea la anotación la que abra folio registral al no haber atendido el propietario el requerimiento que se le hubiera dirigido en orden a procurar su previa inmatriculación como exigiría la otra normativa convergente sobre el régimen de aquél, sino que opta por basar su calificación en la situación que figura en el Registro administrativo de vehículos y dado que la información que éste le brinda es la de que junto con el embargado aparece otro titular, sin más precisiones, entiende que es necesario que el embargo se haya dirigido contra ambos.

4. Tal conclusión es insostenible. El Registro de vehículos según el artículo 2 de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, tiene carácter puramente administrativo, limitados sus efectos a los que en el mismo se prevén, y sin que los datos que figuren en él prejuzguen las cuestiones de propiedad, cumplimiento de contratos ni, en general, cuantas de naturaleza civil o mercantil puedan suscitarse respecto de los vehículos, aparte de admitir en ciertos casos que la inscripción en el mismo se practique no a favor de propietario sino del arrendatario del vehículo.

Con tan endeble base sobre la titularidad del bien embargado, carente de una mínima presunción legal, la situación resultante de aquel Registro no puede elevarse a obstáculo frente a la efectividad del derecho que a todo acreedor confiere el artículo 1911 del Código Civil sobre el patrimonio de su deudor, máxime si se tiene en cuenta que la pertenencia del bien al ejecutado, previa audiencia en su caso a los terceros respecto de los que existan motivos racionales de que pueden serlo, es algo sobre lo que debe pronunciarse el tribunal antes de su traba (cfr. artículo 593.1 y 2 de la LEC).

Todo ello al margen de lo absurdo de la exigencia de la nota recurrida de que para anotar un embargo sea necesario que se haya decretado contra todos los copropietarios o titulares de derechos simultáneos sobre el bien objeto del mismo, cual si el acreedor precisase dirigir el procedimiento en que reclame una deuda contra un tercero ajeno a la misma por el solo hecho de ser copropietario o titular de un derecho sobre el bien que se embargue al deudor, lo que sería imposible.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Bienes Muebles de Navarra.

24119 *RESOLUCIÓN de 23 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Ondarroa, don Manuel Sarobe Oyarzun, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Éibar, doña Begoña Beitia Bastida, a inscribir una escritura de segregación y división en propiedad horizontal.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Ondarroa, don Manuel Sarobe Oyarzun, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Éibar, doña Begoña Beitia Bastida, a inscribir una escritura de segregación y división en propiedad horizontal.

Hechos

I

El 3 de mayo de 2002, mediante escritura otorgada ante el Notario de Ondarroa, don Manuel Sarobe Oyarzun, la compañía mercantil «DBI, Sociedad Anónima», propietaria de la finca registral número 6.599 del Registro de la Propiedad de Éibar, segrega una parcela procedente de la citada finca que se describe en la escritura y divide el resto de la finca matriz en régimen de propiedad horizontal, haciendo constar las distintas partes privativas que la componen.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Éibar, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrita la segregación solicitada, al tomo 978 del archivo, libro 131 de Motrico, al folio 160, finca 7.116, inscripción 1.ª, a nombre de «DBI, Sociedad Anónima»; y por lo que se refiere al exponendo IV: Calificado el precedente documento, el cual fue presentado el 14 de mayo último, bajo el asiento 1.539 del Diario 15, y a solicitud del Notario autorizante, extendiendo nota de calificación, suspendiendo la inscripción solicitada, siendo el defecto subsanable, por no ir precedida la división horizontal, de la previa declaración de obra nueva, construida, o al menos comenzada, con el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes (licencia de obra, certificación del Arquitecto Director de obra, seguro decenal en su caso...); y todo ello, con independencia de que el complejo inmobiliario, que al parecer se quiere construir, haya de regirse por las normas de la propiedad horizontal, y se divida horizontalmente con asignación de cuotas, entre las diferentes edificaciones comenzadas o bien proyectadas, en el supuesto de construcción por fases (ya que de la escritura se deduce, que se pretende construir, varias naves o edificaciones sobre una sola parcela, sin previa parcelación urbanística (artículo 5.8, apartados 4.º y 5.º, 9 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2001 y 23 de junio de 1998). Contra la presente nota de calificación suspendiendo la práctica del asiento solicitado, podrá interponerse recurso gubernativo, dentro del plazo de un mes desde la fecha de la nota, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de esta demarcación, en los términos de los artículos 322 al 329 de la Ley Hipotecaria. Éibar, 5 de junio de 2002. La Registradora». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la Ley de Propiedad Horizontal, no previó en su origen la existencia de urbanizaciones privadas o conjuntos inmobiliarios, en los que salvadas las diferencias, se da la misma circunstancia de la existencia de unas titularidades independientes sobre determinados elementos de uso particulares y otras titularidades compartidas entre elementos de uso común, con adscripción de éstas a aquéllas, así como de una organización necesaria para la ordenación de las relaciones asociativas, externas e internas, del conjunto de titulares. Que la posición de la doctrina ha sido la de aplicar en estos casos la figura de la propiedad horizontal, adjetivada como tumbada. Esta postura es la adoptada por la Resolución de 2 de abril de 1980 y las sentencias del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1988, 13 de marzo de 1989 y 23 de septiembre de 1991. Que el vacío legal en la materia ha sido llenado mediante el artículo 20 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 46/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que añade un capítulo III a esta Ley, rubricado «Del Régimen de los Complejos Inmobiliarios Privados» y el artículo 24 regula los requisitos de los complejos inmobiliarios privados. De lo anterior se deduce que para aplicar directamente la Ley de Propiedad Horizontal, no se precisa declaración de obra nueva alguna con carácter previo. Que hay que concluir diciendo que la carencia total de edificaciones y la falta de los correspondientes proyectos no impide la existencia de parcelas que puedan dar lugar a un complejo inmobiliario privado en los términos que prevé el artículo 24.1 de la Ley de Propiedad Horizontal; y no tendría sentido que, siendo ello posible, no pudiera gozar de la protección que se deriva de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Que lo que justifica la propiedad horizontal es la vinculación funcional entre los diferentes elementos integrantes del complejo, la cual puede existir antes de ejecutarse edificación alguna, como sucede, por ejemplo, con el vial común del acceso a las parcelas privativas que se da en el supuesto que se estudia, igualmente necesario con o sin edificio. Que hay que añadir que la posibilidad de construir e inscribir el régimen de propiedad horizontal sobre las parcelas, resulta de gran interés para sus adquirentes